

Décret n° 63.035 portant règlementation des loyers.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE,

Sur le rapport du Ministre des Finances :

VU la Constitution de la République Islamique de Mauritanie en date du 20 mai 1961.

VU le décret N° 10.432 du 29 septembre 1961 portant nomination des Membres du Gouvernement.

VU le décret N° 61.187 du 27 novembre 1961 portant règlement organique relatif aux attributions des Ministres.

VU l'arrêté N° 5.101 du 20 août 1952 promulgant en Afrique Occidentale le décret N° 52/764 du 30 juin 1952 réglementant les loyers :

DÉCRÈTE :

ARTICLE PREMIER. — Les dispositions du présent décret sont applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux appartenant aux catégories suivantes :

- 1° — Locaux à usage d'habitation ;
- 2° — Locaux à usage professionnel sans caractère commercial ou industriel ;
- 3° — Locaux pris en location par une personne morale de droit public pour y installer des services ou agents ;
- 4° — Locaux pris en location par des personnes morales exerçant une activité désintéressée, notamment par des associations déclarées et des syndicats professionnels.

Les dispositions du présent décret ne s'appliquent ni aux rapports entre les personnes morales de droit public et leurs agents, ni aux rapports entre les entreprises commerciales ou industrielles et leur personnel, en ce qui concerne les locaux affectés au logement de ces agents ou de ce personnel.

- 5° — Locaux pris en location par des entreprises commerciales ou industrielles à usage exclusif d'habitation pour leur personnel.

TITRE PREMIER

A — Commissions d'Evaluation

ART. 2. — Dès parution du présent décret, les Commandants de cercle nommeront par décision une ou plusieurs commissions d'évaluation, composées comme suit :

- Le Commandant de Cercle ou le Chef de Subdivision —
Président ;
- Un représentant qualifié du Service des T.P. — Membre ;
- Un représentant des propriétaires — Membre ;
- Un représentant des locataires — Membre ;
- Un représentant des syndicats — Membre ;

La décision précisera le ressort de la Commission.

ART. 3. — Dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de parution du présent décret, les commissions d'évaluation :

- 1° — établiront une classification des immeubles en catégories définies d'après la nature des constructions et leur degré de confort, catégories auxquelles pourront se rattacher tous les immeubles du ressort,
- 2° — fixeront pour chaque catégorie ainsi déterminée la valeur à neuf actuelle du mètre carré bâti,

Les travaux des Commissions d'évaluation seront approuvés par arrêtés du Ministre des Finances et du Ministre de la Construction, publiés au Journal Officiel de la R.I.M.

Ces barèmes peuvent être révisés chaque année au 31 décembre pour l'année suivante.

B. — Détermination du prix des loyers

ART. 4. — A compter du mois qui suivra la publication des arrêtés approuvant les travaux des commissions d'évaluation, les prix des loyers des locaux visés à l'article 1^{er} seront déterminés d'après les règles indiquées ci-après.

ART. 5. — Le prix maximum du loyer annuel est fixé à 12 % de la valeur réelle de l'immeuble, telle qu'elle est déterminée à l'article 6.

En cas de location au mois, le montant du loyer mensuel ne peut, en aucun cas, dépasser le douzième du loyer annuel.

Le montant du cautionnement et des loyers à verser d'avance à titre de garantie ne peut excéder une somme correspondant à deux mois de loyer pour les locations faites au mois et au quart du loyer annuel dans les autres cas.

ART. 6. — La valeur réelle de l'immeuble comprend les éléments suivants :

- a) — la valeur du terrain, si celui-ci n'a pas été acquis gratuitement déterminée par la Commission prévue à l'article 2.

En aucun cas le terrain ne pourra être compté pour une valeur supérieure au tiers de la construction.

- b) — la valeur de la construction calculée d'après la valeur au mètre carré, telle qu'elle aura été fixée par la Commission d'évaluation.

Le classement de l'immeuble dans telle ou telle catégorie du barème est fixé avant la location, par la Commission d'évaluation préalablement saisie par le propriétaire, et fait l'objet d'un enregistrement.

ART. 7. — En ce qui concerne les immeubles dont la construction a été achevée antérieurement à l'entrée en vigueur du présent décret, la valeur de la construction, déterminée conformément aux dispositions de l'article 6 ci-dessus, subira un abattement de 2% par année, à compter du 1^{er} janvier de la sixième année ayant suivi l'achèvement de la construction sans pouvoir dépasser 30 %.

ART. 8. — En ce qui concerne les immeubles mixtes comportant une partie à usage commercial, et une partie à usage d'habitation, la valeur de l'immeuble définie aux articles 6 et 7 ci-dessus, sera ventilée par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, par le tribunal compétent, selon la procédure prévue à l'article 13 ci-dessous, au prorata des superficies totales occupées respectivement par la partie à usage commercial, et par la partie à usage d'habitation. Le loyer de la partie à usage d'habitation sera calculé sur la portion de la valeur réelle affectée à ladite partie, la partie commerciale restant soumise à la réglementation de locaux à usage commercial.

ART. 9. — En ce qui concerne les immeubles collectifs, c'est-à-dire ceux occupés par plusieurs locataires, le loyer tel qu'il aura été déterminé par application des articles ci-dessus, sera réparti par accord collectif entre le bailleur et l'ensemble des locataires ou, à défaut, par le tribunal compétent selon la procédure prévue à l'article 13 ci-dessous, au prorata de la superficie occupée par le logement dont ils ont la disposition.

ART. 10 — Les prix des loyers, tels qu'ils seront déterminés en vertu des articles précédents, seront applicables à compter du mois suivant la publication des arrêtés approuvant les travaux des commissions d'évaluation, à toutes locations visées par l'article 1^{er} du présent décret, même celle en cours, monobstant toute clause ou convention contraire. Le bailleur sera tenu de rembourser les sommes perçues d'avance et excédant le montant du loyer autorisé par le présent décret.

Les prix ainsi déterminés seront ensuite révisés au 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte des variations, en augmentation ou en diminution, de la valeur du terrain et la valeur de la construction résultant de l'application du barème révisé au 31 décembre par la Commission des Evaluations. Un abattement sur la valeur de l'immeuble sera appliqué lorsque le locataire pourra invoquer le défaut d'entretien de l'immeuble.

Le pourcentage de l'abattement sera fixé par accord entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, par le tribunal compétent selon la procédure prévue à l'article 13 ci-dessous.

ART. 11. — Avant perception du premier terme exigible le bailleur est tenu de remettre à tout locataire un décompte daté et signé énumérant chacun des éléments du loyer dû par le preneur en application des articles 5 à 9 ci-dessus. Ce décompte devra être révisé au 1^{er} janvier de chaque année, conformément aux dispositions de l'article (2^e alinéa) ci-dessus.

L'acceptation écrite ou verbal de ce décompte par le locataire ne peut faire obstacle à une demande ultérieure de révision. Toute clause par laquelle le locataire s'interdirait d'avoir recours à cette révision sera réputée nulle et non avenue.

En cas de contestation avant le premier terme exigible, le paiement dudit terme sera différé jusqu'à ce que le tribunal ait statué.

Le terme sera réglé si le tribunal n'a pas statué dans les 2 mois.

C. — *De la sous-location*

ART. 12. — Le montant du prix de sous-location ne pourra être supérieur au montant du loyer dû par le locataire au propriétaire, par application des articles ci-dessus, si les locaux sous-loués n'ont pas été meublés par le locataire.

Lorsque des meubles en état correct et en quantité suffisante auront été fournis par le locataire, le prix de sous-location ne pourra excéder de plus de 30 % le montant du loyer.

Les sous-locations, qui antérieurement à la publication du présent décret auraient été conclues à des prix supérieurs à ceux ainsi déterminés, devront être ramenées au prix autorisé.

D. — *Procédure*

ART. 13. — Toute contestation entre bailleurs et locataires ou entre locataires et sous-locataires concernant les loyers, sera soumise au juge de droit moderne de la juridiction de 1^{re} instance territorialement compétente.

TITRE II.

E. — *Du maintien dans les lieux et du droit de reprise*

ART. 14. — Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale et qui sont en possession des lieux, même en vertu d'un délai de grâce, à la date de publication du présent décret, bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions du présent décret, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires concessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, exécutant leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible en application des dispositions du titre 1er du présent décret.

ART. 15. — Le bénéfice du maintien dans les lieux appartient, en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille ou à sa charge occupant déjà l'immeuble.

Toutefois, il ne s'appliquera pas aux locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées à l'alinéa précédent ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

ART. 16. — Les baux consentis, avant la date de publication du présent décret, à l'Etat, aux communes, aux établissements publics ainsi qu'aux œuvres de bienfaisance, d'assistance et de prévoyances sociales et œuvres scientifiques de caractère désintéressé, reconnu d'utilité publique, bénéficient des dispositions des articles 14 et 15 ci-dessus. Toutefois, ce bénéfice expirera irrévocablement le 31 décembre 1963.

ART. 17. — N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes morale ou physique définies aux articles 14, 15 et 16 ci-dessus :

1° — qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou qui feront l'objet d'une semblable décision pour l'une des causes et aux conditions admises par le présent décret ; toutefois, lorsque la décision n'aura ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent maintien dans les lieux accordé par les textes antérieurs, l'occupant ne sera pas privé du droit au maintien dans les lieux,

2° — qui ont plusieurs habitations, sauf pour celles constituant leur principal établissement, à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige,

3° — qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille, soit à leur charge,

4° — qui habitent des locaux faisant l'objet d'une injonction administrative, pour cause d'hygiène ou d'utilité publique nécessitant leur évacuation, à charge pour l'Administration d'assurer le relogement des occupants évincés,

5° — qui occupent des locaux de plaisance pour lesdits locaux,

6° — qui cessent ou ont cessé les fonctions dont le titre d'occupation était l'accessoire,

7° — qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge,

8° — les occupants installés dans les locaux par le bénéficiaire du maintien dans les lieux pour la durée de son absence ou congé.

ART. 18. — Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable par l'occupant qui quitte définitivement la localité où est situé le local, à moins qu'il se trouve dans la nécessité d'y laisser son conjoint ou ses enfants pour se rendre seul dans le nouveau centre où il est appelé à continuer l'exercice de sa profession.

ART. 19. — Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu du Ministre de la Construction et des Travaux Publics ou de son représentant, l'autorisation de reconstruire, de surélever l'immeuble ou de lui apporter des modifications exigeant son évacuation.

L'exercice du droit de reprise est subordonné aux conditions ci-après :

Le propriétaire :

1° — devra donner aux occupants, par acte extra-judiciaire un préavis de six mois qui indiquera avec précision le ou les motifs qui justifient l'exercice du droit de reprise et portera référence à la décision du Ministre de la Construction autorisant les travaux, le tout à peine de nullité,

2° — sera tenu de commencer les travaux dans un délai maximum de trois mois à compter de l'évacuation des lieux par le dernier occupant,

3° — devra, dans la mesure de ses moyens, procéder au relogement des occupants évincés s'il possède ou peut recouvrer par l'exercice du droit de reprise, d'autres locaux,

4° — ne pourra relouer, occuper ou faire occuper les locaux avant l'achèvement des travaux.

ART. 20. — Le propriétaire qui n'aura pas satisfait aux obligations prescrites par les dispositions des alinéas 2°, 3°, et 4° de l'article 19 ci-dessus, sera tenu, envers les occupants évincés, au paiement, pour privation injustifiée de jouissance, d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 28 ci-après.

ART. 21. — Le droit de reprise appartient également au propriétaire de nationalité étrangère qui veut reprendre l'immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par son conjoint ou par ses ascendants ou descendants directs ou ceux de son conjoint.

Le propriétaire qui veut bénéficier des dispositions ci-dessus doit, par acte extra-judiciaire, donner un préavis de six mois, à l'occupant dont il se propose de reprendre le local.

Le propriétaire devra, dans un délai maximum de deux mois, à compter de l'évacuation des locaux, les occuper lui-même ou les faire occuper par le bénéficiaire du droit de reprise pendant un durée minimum de deux ans.

Le propriétaire qui n'aura pas occupé ou fait occuper les locaux dans les délais de deux mois précités ou qui les aura fait occuper par une personne autre que le bénéficiaire de la reprise, ou qui ne les aura pas occupés ou fait occuper pendant une durée minimum de deux ans, sera tenu au paiement envers l'occupant évincé du montant d'une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 28 ci-après.

ART. 22. — Le propriétaire ne pourra exercer le droit de reprise prévu à l'article ci-dessus :

1° — s'il est propriétaire d'un autre local vacant correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise,

2° — s'il est propriétaire d'un autre local correspondant à ses besoins et à ceux des bénéficiaires du droit de reprise, dont il peut reprendre possession par application des alinéas 1°, 2°, 3°, 5°, et 9° de l'article 17 ou de l'article 18 ci-dessus.

TITRE III.

Infractions et pénalités

ART. 23. — Tous accords ou conventions, même indirects, déposés par le bailleur à l'occasion d'une location, en vue de dissimuler les exigences dudit bailleur, tels que ceux ayant stipulé un montant excessif des charges locatives ou d'une remise d'argent ou de valeurs ou une partie d'objets mobiliers, seront déclarés nuls et de nul effet par la juridiction compétente même s'ils ont reçu un commencement d'exécution antérieurement à la mise en vigueur du présent décret. Il en sera de même si les avantages exigés, autres que ceux représentant une juste rémunération du service rendu, l'ont été au profit d'une personne autre que le bailleur.

ART. 24. — Le bailleur convaincu d'avoir excédé le prix de location, tel qu'il devrait être établi par application des dispositions du présent décret, sera puni des peines prévues par l'Ordonnance 59.005 du 1er avril 1959. Il sera en outre possible d'une amende civile égale au moins au triple et au plus au décuple de la majoration illicite. Les sommes indûment perçues seront remboursées.

Toutefois, si avant toute action judiciaire, le bailleur a spontanément offert de s'en remettre à une expertise amiable, il ne sera tenu qu'au remboursement des sommes indûment perçues, à l'exclusion d'autres sanctions.

ART. 25. — Tout preneur ou occupant convaincu d'avoir offert un loyer supérieur à celui résultant de l'application des dispositions du présent décret, ainsi que le locataire ou occupant qui, pour quitter les lieux, aura obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs ou une reprise excessive d'objets mobiliers, sera également puni des peines prévues à l'article 24 ci-dessus.

Les mêmes peines seront applicables à toute personnes qui aura obtenu ou tenté d'obtenir des commissions, ristournes, rétributions ou récompenses ne correspondant pas à un service réellement rendu ou supérieures à celles en usage dans la profession. Les sommes indûment perçues seront restituées.

ART. 26. — Sera également puni des mêmes peines, tout bailleur qui aura refusé de fournir à son locataire le décompte prescrit par l'article 11 ci-dessus.

ART. 27. — Le propriétaire qui, se trouvant dans l'un des cas d'exclusion prévus à l'article 22, aura néanmoins obtenu l'éviction d'un occupant en cachant ou falsifiant la vérité ou par toute autre manœuvre dolosive, sera tenu de payer à l'occupant évincé une indemnité qui ne pourra être inférieure au montant du loyer annuel, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 28 ci-après.

ART. 28. — Le propriétaire astreint au paiement des indemnités prévues aux articles 20, 21 et 27 ci-dessus, pourra, en outre, être condamné à une amende civile égale au moins au triple et au plus au décuple du loyer annuel. En cas de récidive, cette amende sera obligatoirement égale au décuple du loyer exigible à l'époque de la récidive. Il pourra en outre être puni des peines prévues à l'article 24 ci-dessus.

ART. 29. — Des arrêtés du Ministre de la Construction et des Travaux Publics pourront, dans tout ou partie de l'Etat, soumettre à l'autorisation préalable la transformation de locaux à usage d'habitation en locaux à tous autres usages.

Les contrevenants seront punis d'une amende civile qui ne pourra être inférieure à 10.000 frs C.F.A. ni supérieure au triple du loyer annuel perçu antérieurement à l'infraction. Dans tous les cas, le tribunal ordonnera la réaffectation et la remise en état des lieux aux frais du contrevenant dans le délai qu'il impartira. Faute d'exécution dans les délais impartis, l'amende prévue pourra être portée au double.

ART. 30. — Tout bailleur de locaux à usage d'habitation loués nus ou meublés, convaincu d'avoir refusé de louer un local vacant à un locataire éventuel, motif pris de l'existence ou du nombre d'enfants à la charge de celui-ci sera puni d'une amende civile égale au moins au quart et au plus au triple du loyer exigible à l'époque du refus. Il pourra en outre, être puni des peines prévues à l'article 24 ci-dessus.

En outre, l'auteur de l'infraction sera tenu de consentir à la famille évincée, pour une durée minimum de trois ans, un bail sur l'immeuble refusé, à moins que les locaux n'aient été déjà loués, auquel cas ledit auteur de l'infraction sera condamné envers la partie lésée à tous dommages et intérêts.

ART. 31. — Le Ministère public pourra poursuivre d'office l'application des amendes civiles édictées dans le présent titre. Ces amendes seront prononcées conformément aux règles de compétence prévues à l'article 32 ci-après.

ART. 32. — Toutes les contestations relatives à l'application du présent décret sont de la compétence du juge de droit moderne des juridictions de 1^{re} instance. La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de l'immeuble.

TITRE IV.

Dispositions diverses

ART. 33. — Les dispositions du présent décret sont d'ordre public ; toutes clauses ou conventions contraires sont réputées nulles de plein droit. Toutes dispositions réglementaires antérieures contraires sont abrogées.

ART. 34. — Le Ministre de la Justice, le Ministre des Finances, le Ministre de l'Intérieur et le Ministre de la Construction et des Travaux Publics sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la R.I.M.

Fait à Nouakchott, le 13 février 1963.

Moktar Ould DADDAH.